特集 空き家・空き地問題と今後の活用方策【論説】

ストック活用時代の戦略的都市経営と公民連携まちづくり

Strategic city management and public-private partnership

Kohji TOMITA : Officer, Urban Renewal Promotion Division,
City Bureau, MLIT (Ministry of Land, Infrastructure,
Transport and Tourism)

富田 興二*

住宅・土地統計調査により、国内の住宅総数に占める空き家の割合が2013年10月時点で過去最高の13.5%になったことが分かっています。戸数も最多の820万戸に及びます。一方、今後毎年何十万人と人口減少することが予測されています。

自明のことですが、空き地・空き家対策は、一つ一つ空き家・空きビルを活用するミクロの施策というよりは、需給調整すべきマクロの施策であり、諸施策が講じられているところです。

「民間まちづくり活動促進・普及啓発事業」は、それらの空き地・空き家対策と主旨が異なりますが、コンパクト＋ネットワーク型の国土構造・都市構造を目指す上で、実績有る先進的なプロジェクトを参考としながら、ミクロのまちづくりを連鎖させてマクロの課題解決を図ろうとするものであり、本稿で情報提供させていただきます。

1. 民間まちづくり活動促進事業のねらい

- (1)平成23年に都市再生特別措置法が改正され、地域住民等自らが、まちのにぎわいや利便性の向上などに創意工夫を活かしたまちづくりを行えるよう、広場、歩道、歩道に設置するベンチ等、まちのにぎわいや利便性を高める施設等の設置・管理等を円滑に進めるための制度や、道路空間を活用したにぎわいのあるまちづくりを実現しやすくする制度等が新設されました。

同法の改正は、公共空間において民間による収益活動を積極的に認めることにより、まちの活性化及び管理の高質化を可能にしようとするものです。

- (2)「民間まちづくり活動促進事業」は、こうした公共空間を活用したまちづくりの可能性が拡充されたことを受けて、市民・企業・NPO等の知恵・人的資源を活かした都市施設の整備や管理などの活動の普及を図るため、平成24年度に予算制度として創設されました。

2. 民間まちづくり活動促進事業の平成26年度制度改正の概要

- (1)民間まちづくり活動を推進するためには、現在増加傾向にあるまちづくりの担い手の活動をしっかりと定着させ、継続させていくことが必要となりますが、継続的にまちづくり活動を実施していくためには、携わる人材をチームで確保でき、まちづくり活動を行う中で一定の収益を持続的に得るノウハウなどが必要となります。

こうした継続的なまちづくり活動は、先進的なまちづくり団体が実践しつつありますが、未だ少数であり、こうした先進団体の取組みを他の団体がそれぞれのまちづくり活動で実践できるようにになれば、民間まちづくり活動が連鎖的に活性化することが期待できます。

そこで、民間まちづくり活動を全国的に一層強力に広めるため、民間まちづくり活動における先進団体のノウハウを他団体に水平展開する普及啓発事業への支援を拡充することとしました。

なお、実証事業等への支援については、事業

先進団体が実施する、これから民間まちづくり活動に取り組もうとする者に対する普及啓発事業や、まちづくり会社等の民間の担い手が主体となった都市再生特別措置法の都市利便増進協定等に基づく施設整備等を含む実証実験等に助成する。これにより、民間まちづくり活動を広めるとともに、都市の魅力の向上等を図る。

◆普及啓発事業（H26新設）

先進団体が持つ継続的なまちづくり活動のノウハウなどを他団体に水平展開する普及啓発事業

- i) 都市の課題解決をテーマとし、多様なまちづくり関係者を巻き込んだワークショップを開催するなど、まちづくりの現場における現実の課題解決に向けた継続性のある活動を実践する人材の育成を図る仕組みの構築・運営
ii) i)と連携しつつ、優れたまちづくり活動の普及啓発

【定額補助】市町村都市再生協議会、中心市街地活性化協議会、景観協議会、低炭素まちづくり協議会、都市再生推進法人、地方公共団体、大学、民間事業者等（JVも含む。）

＜オリエンテーション＆座学＞
基礎的知識をチーム合同で習得

＜現地スタディ＆ワークショップ＞
地元関係者を巻き込んだWS形式による現地スタディを集中的に行い、事業実現に向けた実践的なノウハウを習得

◆社会実験・実証事業等（H24～）

都市利便増進協定又は歩行者経路協定に基づく施設の整備・活用
・協定等に基づく広場の整備、道路舗装の高度化、街灯や街路樹の整備、駐輪場の整備 等
・広場等の公共空間を活用したイベント、オープンカフェ等の実施 等

【直接補助】都市再生推進法人
補助率：1/2以内（かつ、地方公共団体負担額以内）

まちの賑わい・交流の場の創出や都市施設の活用等に資する社会実験等

- ・空き地・空き店舗等の活用促進
・地域の快適性・利便性の維持向上
・地域のPR・広報 等

【直接補助】市町村都市再生協議会、景観協議会、低炭素まちづくり協議会
補助率：1/2以内（かつ、地方公共団体負担額以内）
【間接補助】民間事業者等
補助率：1/3以内（かつ、地方公共団体負担額以内）

○取組み以前

○オープンカフェ開設後

※協定に基づくオープンカフェ等の都市利便増進施設の整備等によるまちの賑わい、交流の場の創出（イメージ）

◆民間まちづくり計画等作成、計画等コーディネート（廃止）

モデルが一定程度蓄積されたことから、

- ①普及啓発にコミットすること
 - ②実証事業等を足がかりとして、事業運営のノウハウや人材を次年度以降の新たな活動に活かし、自立的な取組みを推進していくこと
- など、新たなまちづくり活動を有機的に展開していくことを条件付けるなど運用を見直されました。
- (2)また、本事業により、民間まちづくり活動における計画等コーディネート、計画等策定を対象に2ヶ年間に渡り支援をしてきましたが、事業の固定化が見られること等からこれを廃止することとされました。

3. 新設する普及啓発事業の概要

事業主体は、都市再生整備推進法人、法定の協議会（中心市街地活性化協議会、景観協議会、市町村都市再生整備協議会、低炭素まちづくり協議会）、地方公共団体、大学、民間事業者等の先進的団体であるとしています。

支援対象は、事業者自らが持つ継続的なまちづくり活動のノウハウについて、都市の課題解決を

テーマとした、ステークホルダーの多様なまちづくり関係者を巻き込んだワークショップにより、まちづくりの現場における現実の課題解決を实践する人材育成やその仕組みの構築・運営であるとしています。

普及啓発事業により、一定の収益を継続的に得る経営センスやノウハウなどを身に付けたチーム人材を育成します。このことにより、補助金に依存しない自立的・継続的な民間まちづくり活動が連鎖的に拡充することが期待されます。

4. おわりに

人口減少による税収の減少、超高齢化社会における社会保障費負担の増大等から、国と地方公共団体の行財政は逼迫しており、これまでのように、行政のみがマンパワー等を拠出しながら広く行政サービスを提供し続けることは今後、困難になっていくおそれがあります。

また一方で、まちの活力の維持・増進に必要な「都市再構築の時代」が到来しています。持続可能な都市構造の再構築に向け、都市機能を適切に

○普及啓発事業の新設

都市の課題解決をテーマとし、多様なまちづくり関係者を巻き込んだワークショップを開催するなど、まちづくりの現場における現実の課題解決に向けた継続性のある活動を実践する人材の育成を支援する。

低未利用地の有効活用を通じた人材育成の例

講義

＜オリエンテーション&座学＞
まちづくりに関する
基礎的な知識を
ABCチーム合同で習得

現地スタディ

＜現地スタディ/ワークショップ＞
地元関係者を巻き込んだWS形式による現地スタディを集中的に行い、事業実現に向けた実践的なノウハウを習得
実現可能な事業計画を創出し、事業化に結びつける

Aチーム現地での自立的事業の実現・展開

＜事業化の実現/実践＞
・実際に自らの地域で具体的な事業を実践
・1つの成功事例を生み出し、面的に拡大

BCチームの現地での自立的事業の実現・展開

＜自地域で事業化の実現/実践＞
◆事業計画の作成 ◆自立的事業の実現
低未利用地での自立的事業の実現

地方公共団体同士の人材育成の例

都市再生法の道路占用特例制度などの協定制度の普及啓発のため実施する先進的な地方公共団体による人材育成も、ワークショップを開催しノウハウを習得

平成26年度民間まちづくり活動促進・普及啓発事業の実施状況について

平成26年10月31日現在

リノベーションスクールシンポジウム開催・独自開催の動き等が全国に広がっています(北九州からはじまり、和歌山・鳥取・熱海・浜松・山形・鹿屋・東京都豊島区...) また、なによりも、和歌山では家守舎が設立され事業をどんどん立ち上げています。

◆北九州リノベーションスクール(実施者:(株)北九州家守舎、(一社)公民連携事業機構、(株)アフタヌーンソサエティによる共同企業体)

- 目的 座学と実際の物件に即したプロジェクトでの演習を通して、空き店舗等の再生と活用を行う担い手を育成し、都市の実際の課題解決を図ることを目的とした取組
- 概要 福岡県北九州市を拠点として、広く全国から参加者を募り、以下の事業を実施
 1. リノベーションスクール事業
 - 家守型リノベーション事業の実践に向けた事業計画作成等
 - 【全2回(各回3泊4日) ①8/21～24北九州市内(市職員・民間等から約100名参加) ②2/12～15北九州市内(予定)】
 2. その他主な事業
 - ・ 家守ブートキャンプ事業
 - 事業計画の実践主体の組成、ファシリティマネジメント等
 - 【全4回(各回2泊3日) ①6/23～25都内(市職員・民間等から約20名参加) ②8/18～20北九州市内(市職員・民間等から約20名参加) ③10/20～22都内(市職員・民間等から約20名参加) ④2/9～11北九州市内(予定)】
 - ・ ミニリノベーションスクール事業
 - 【全2回(各回2泊3日)。地方都市で開催】
 - ・ 事業説明会
 - 第1回説明会(5/12)、第2回説明会(6/23)

◆民間まちづくり実践セミナー(実施者:国立大学法人政策研究大学院大学)

- 概要 東京都内(政策研究大)と群馬県高崎市を拠点として、広く全国から参加者を募り空き店舗等の再生と活用を行うための座学及び事業計画策定ワークショップなどのセミナーを実施
- 東京: 9/19～20(市職員・民間等から約50～60名が参加)、1/24～1/25(予定) 高崎: 11/7～10(予定)、2/20～2/22(予定)

◆街なか《通り再生》プログラム(実施者:(一社)日本メインストリートセンター)

- 概要 青森県八戸市を拠点として、街なか《通り再生》メインプログラムを広める取組。平成27年3月までにワークショップを8回(月1回)開催予定(第1回約20名参加)

(代表事例) KPA共同企業体(㈱北九州家守舎、(一社)公民連携事業機構、㈱アフタヌーンソサエティ)

- 低未利用建物の家守型リノベーション事業※を通じて、都市型産業の育成と雇用の創出を実現し、縮退が進みつつある市街地の再生・活性化を図ることを目的に、平成24年に㈱北九州家守舎設立。
- 家守型リノベーション事業に加え、ワークショップによる事業計画作成などの教育プログラムの実施を通じて、同事業のノウハウを習得したまちづくり人材の育成と、持続的・継続的な再生プロジェクトの創出を図ることを目的とするスクール事業を実施。

※家守型リノベーション事業: 実際のリノベーション工事に際しては補助金に依存せず、民間のみで行う自立型リノベーション事業

(※)家守型リノベーションスクール事業:

都市の課題解決をテーマとし、ステークホルダーの様々なまちづくり関係者を巻き込んだワークショップの開催等により、まちづくりの現場における現実の課題解決に向けた継続性のある活動を実施する人材を育成する事業

小倉北区魚町のスモールエリア(約0.4ha)における遊休不動産の家守型リノベーション事業により、11件の創業・約300人の雇用を創出。(H26.7.18北九州市調べ)

施設名称	所在地	創業・雇用者数
メルカート三番街	小倉北区魚町3-3-20	28人
ファルム三番街	小倉北区魚町3-3-20	16人
ホボラト三番街	小倉北区魚町3-3-20	61人
ピッコロ三番街	小倉北区魚町3-3-20	50人
サンリオ小倉ビル	小倉北区魚町2-2-11	45人
MIKAGE1881	小倉北区魚町2-1-17	17人
三木屋	小倉北区魚町3-2-5	5人
Rosetta cafe	小倉北区魚町4-3-10	1人
まなびとESDステーション	小倉北区魚町3-3-20	30人
中屋興産(自由市他)	小倉北区魚町3-3-20	28人
その他		16人
合計		297人

リノベーションの波及効果等により、中心市街地における歩行者数が増加傾向にある。

リノベーション事業前

リノベーション事業後

誘導するためには、官民連携によるまちづくりによる取組みを進め、民間のノウハウや創意工夫を活かしながら総合的な取組みを進めていくことが求められています。

この様な中で、地方公共団体と連携し、まちの魅力の向上や広義の行政サービスの提供を図る民間まちづくりは国会やマスコミに今大変注目されていますが、その担い手は、今後ますます貴重な存在となります。

これらの民間まちづくり活動を広めるためには、担い手が一層活動しやすくなるよう官も民も国を挙げて各般の環境整備を行うことが肝要ですが、中でも、遊休不動産を抱えているオーナーや不動産事業者の役割は非常に大きなものであると考えられます。遊休不動産を抱えているオーナーや不

動産事業者には、そのように活用しようとする知恵と決意のある担い手の提案にまず耳を貸し不動産を提供するパブリックマインドが求められているところです。

国土交通省まちづくり推進課官民連携推進室では、こうした担い手が各地で順調に育っていくよう、補助金等に依存せず自らリスクを背負う決意をし自立的継続的にまちづくりに取り組む活動がしっかりと定着し継続するよう後押しすることで、民間まちづくり活動を連鎖させ、都市再構築の時代における戦略的な都市経営と官民連携型のまちづくりの一層の推進を図るとともに、地域住民等自らが、都市空間の魅力の向上として、居心地良い賑わい・活気のある歩行者空間を創出することを推進しています。

本稿が射程としている「都市空間の魅力の増進として、居心地良い賑わい活気のある都市空間・歩行者空間を創出」しようとする官民連携のまちづくりや「リノベーションまちづくり」「家守ブートキャンプ&リノベーションスクール」等の取組については、主なものだけでも以下のような国会審議や報道等で取り上げられているので併せて参照されたい。

平成25年5月24日(金) 日経アーキテクチュア“策あり！空きビル再生”「創刊1000号 建築の未来」北九州リノベーションスクール特集

平成26年6月26日(木) WSJ・英誌(MONOCLE)の住みやすい都市ランキング、東京は世界2位、トップはコペンハーゲン”

平成26年7月30日(水) 池袋経済新聞“東京都初のリノベーションスクール開催へ 消滅可能性都市回避へ”

平成26年8月1日(金) NIKKEI“空き家活用、民間から提案 豊島区”

平成26年9月17日(水) 経済財政諮問会議「選択する未来」委員会 地域の未来ワーキンググループ

平成26年10月6日(月) ASAHI SHIMBUN WEEKLY AERA「町づくりは覚悟を持って」

平成26年10月15日(水) WIRED“歩行者に優しい街をボトムアップでつくりあげる7つの方法(非営利団体SPUR(サンフランシスコ都市計画調査協会))”“低予算で実現できる「歩行者に優しい街づくり」成功のカギ”

平成26年10月16日(木) 参議院・財政金融委員会

平成26年10月17日(金) ケンプラッツ/日経BPでリノベーションまちづくり特集

平成26年10月26日(日) 朝日新聞4面“市民主役 補助金ゼロのまちづくり”「政治断簡」(編集委員・前田直人氏)

平成26年10月29日(水) 衆議院・地方創生特別委員会

平成26年10月31日(金) 衆議院・地方創生特別委員会